

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA / SP.**

Processo Digital nº: 1012280-52.2023.8.26.0269

Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens

Requerente: Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.

Requerido: João Batista Machado Itapetininga Me e outros

EDUARDO CECONELO, engenheiro civil,
perito judicial nomeado nesta ação de **Carta Precatória Cível - Construção /
Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**, vem, respeitosamente, à
presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados
técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II- OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I- TIPO DO BEM

II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I- TERRENO

II.III.II- EDIFICAÇÃO

III- FINALIDADE

IV- VISTORIA AO IMÓVEL

V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V- ZONEAMENTO

VII- AVALIAÇÃO

VII.I- METODOLOGIA

VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII – CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III- QUESITOS

ANEXO IV- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens.**

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 41 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo posto de combustíveis.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como principal denominada Rua Acácio de Moraes Terra, nº 917, esquina com a Rua Alceu Corrêa de Moraes, nº 19, Jardim Paulista, Itapetininga / SP, CEP: 18214-385.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 01 – Vista do logradouro do imóvel, Rua Acácio de Moraes Terra



Foto 02 – Vista do logradouro de esquina, Rua Alceu Corrêa de Moraes

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando



Foto 04 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 05 – Vista da área de abastecimento

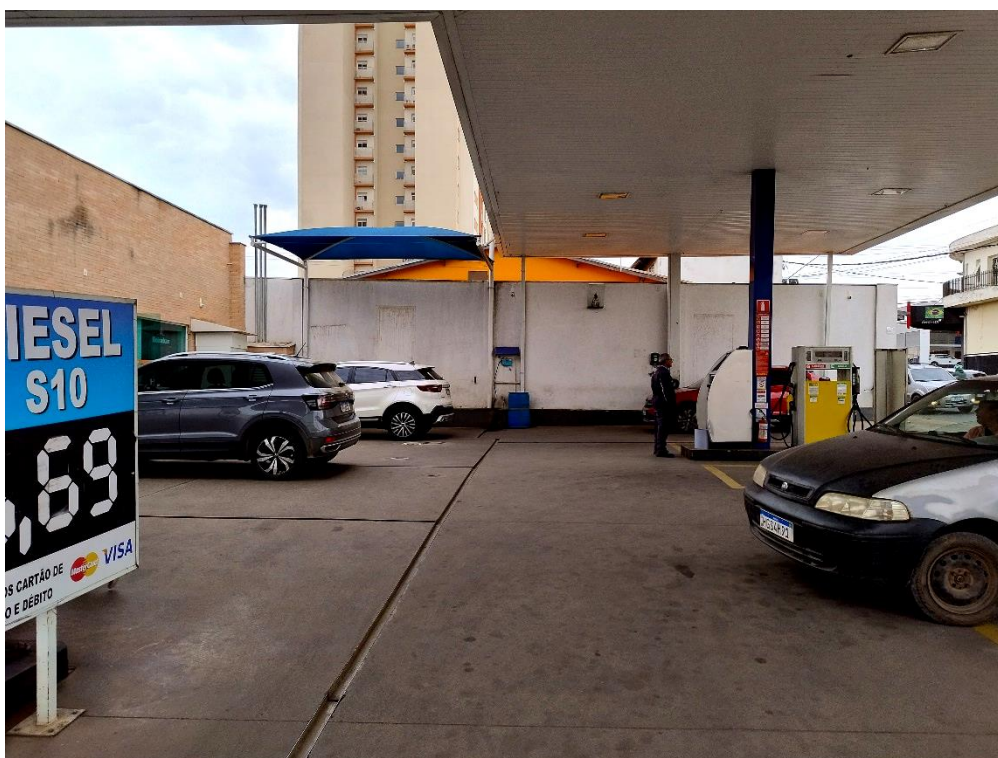


Foto 06 – Outra vista da área de abastecimento

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 07 – Outra vista da área de abastecimento



Foto 08 – Vista do deck

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 09– Vista geral da construção

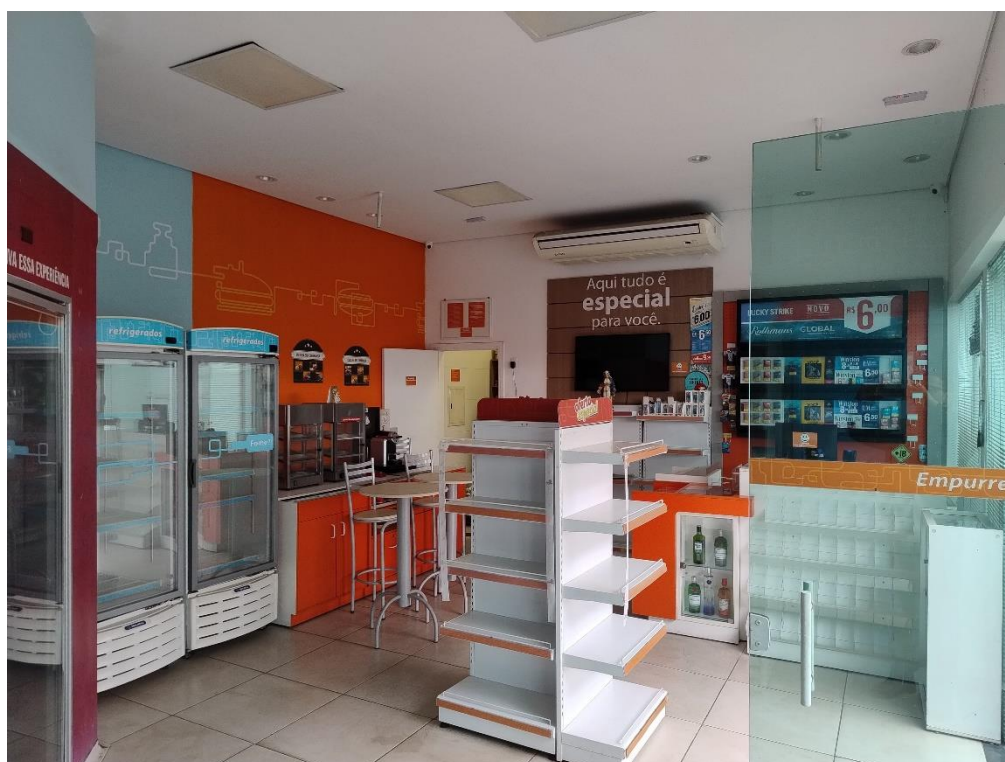


Foto 10 – Vista da loja de conveniência

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 11 – Vista da cozinha da loja de conveniência

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 12 – Vista do depósito de lubrificantes

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 13 – Vista externa do escritório e banheiro

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 14 – Vista interna do escritório

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 15 – Vista do banheiro geral

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

INFORMAÇÕES DESTE REVENDEDOR:

REVENDEDOR AUTORIZADO PELA ANP SOB O NÚMERO

PR/SP0244600

RAZÃO SOCIAL

Auto Posto Paulistão De Itapetininga Ltda

NOME FANTASIA

POSTO PAULISTÃO

CNPJ

47.409.203/0001-08

ENDEREÇO

R: Acácio de Moraes Terra, 917- J. Paulista - Itapetininga - SP

HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

Segunda a Domingo das 6:00h às 22:00h

ORGÃO REGULADOR E FISCALIZADOR - GOVERNO FEDERAL

**AGÊNCIA NACIONAL DO PETRÓLEO, GÁS NATURAL
E BIOCOMBUSTÍVEIS**

Reclamações que não forem atendidas pelo revendedor varejista deverão ser dirigidas para o Centro de Relações com o Consumidor - CRC da ANP.

Ligação gratuita

0800 970 0267

Centro de Relações com o Consumidor - ANP

www.anp.gov.br/faleconosco

 **anp**
Agência Nacional
do Petróleo,
Gás Natural e Biocombustíveis

Foto 16 – Detalhe da placa de identificação do posto de combustíveis

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel conta com **área de terreno de 410,16 m²**, conforme somatória das matrículas nºs 97.927 (fls. 33 e 34) e 97.928 (fls. 37 e 38) do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga / SP e **área construída de 330,00 m²**, conforme medição realizada *in loco*.

Inscrições Cadastrais nº: 01.07.048.0202.001 e 01.07.048.0210.001;

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é esquina.

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 410,16 m²;

Testada: 19,70 m (Rua Acácio de Moraes Terra)

25,00 m (Rua Alceu Corrêa de Moraes).

Sua classificação altimétrica é plana em relação aos logradouros a que pertence.

Superfície: seca, conforme observado *in loco* e informações coletadas no local.

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 330,00 m², sendo 70,00 m² referente a loja Conveniência, escritório, depósito e banheiro e 260,00 m² referente a Cobertura de Bombas.

Divisão dos ambientes: Pista de abastecimento com bombas, Loja de conveniência com cozinha e depósito, escritório e banheiro para clientes.

Estado de conservação: bom estado geral de conservação.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** do imóvel objeto da perícia.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 08 de julho de 2024, sendo que fomos acompanhados pelo Requerido e seu assistente técnico, o Sr. Antônio Carlos Cerqueira de Camargo Junior. Não compareceram representantes por parte da Requerente.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- Matrículas nºs 97.927 (fls. 33 e 34) e 97.928 (fls. 37 e 38) do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga / SP; e
- Certidões de Valor Venal – IPTU 2.024 Inscrições Cadastrais nº: 01.07.048.0202.001 e 01.07.048.0210.001 da Prefeitura Municipal de Itapetininga / SP. Para maiores detalhes vide *Anexo IV*, deste relatório.

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza mista (residencial/comercial), de ocupação horizontal, padrão construtivo médio,

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

destacando-se a própria Rua Acácio de Moraes Terra e a Rua José de Almeida Carvalho - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros e Municípios vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive de áreas livres (terrenos).

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é predominantemente plana.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e, o calçamento em concreto.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões semelhantes à média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta
MÉDIA LIQUIDEZ.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona do tipo ZC – Zona Central, segundo as leis de uso e ocupação do solo do Município de Itapetininga/SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDM) definimos o valor para o terreno e pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias (MCCRB) o valor das benfeitorias.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

No caso dos presentes autos, aplicamos o método residual, que é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitoras, onde assim estabelecemos o valor unitário de terreno (v); e o método do custo de reprodução de benfeitorias, para se calcular o valor total do imóvel (vt), que é a soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de julho de 2024.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram utilizados **9 (nove) imóveis**, como comparativos.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-2-2010 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do imóvel.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 9 (nove) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;
- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;
- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: julho / 2.024, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 2.010,79/m² - vide *Anexo I*;

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006 – vide *Anexo I*.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de rossheideck (K), que é dado pela fórmula: $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 - vide Anexo I;
- **Coeficiente de área (Ca):** Será considerado a fim de se corrigir os valores unitários dos elementos comparativos em relação ao avaliando. Nesse caso, será aplicado o conceito do Engº Sérgio Abunahman, aplicando-se as seguintes fórmulas:
- $Fa = (Ar/Aa)^{0,125}$, sendo Ar = Referencial e Aa = área do objeto. O Expoente é 0,125 quando a diferença entre Ar e Aa foi maior que 30% e 0,25 para diferença menor que 30%.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclave ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano e acima do nível do logradouro até 2,00m $Ft = 1,00$, caído para os fundos até 5,00% e em aclave até 10,00% $Ft = 0,95$; caído para os fundos de 5% até 10%, em aclave até 20%, abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m e acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m $Ft = 0,90$, em aclave acima de 20% $Ft = 0,85$; caído para os fundos de 10% até 20% $Ft = 0,80$ e abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m $Ft = 0,80$; e caído para os fundos acima de 20% $Ft = 0,70$;
- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 1,25; para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,75.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, para a loja de conveniência, escritório, depósito e banheiro – escritório padrão simples – intervalo máximo ($F_{pcr} = 1,440$), idade aparente de 15 anos em bom estado de conservação; para a cobertura de bombas – cobertura padrão superior – intervalo médio ($F_{pcr} = 0,486$), idade aparente de 15 anos em bom estado de conservação, localização privilegiada ($F_{locr} = 1,25$) e, topografia plana ($F_{topr} = 1,00$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)
			FORTE	CONTATO	FONE	
Itapetininga/SP	1	Rua Antonio de Almeida, em frente nº 86	Amaral Imóveis	Adriana	(15) 3275-1005	180.000,00
Itapetininga/SP	2	Rua Ramiro Vieira de Moraes, ao lado nº 174	Franciosi Imóveis	Jessica	(15) 3275-9400	120.000,00
Itapetininga/SP	3	Rua Nezel Terezinha Fernandes, nº 330	Franciosi Imóveis	Jessica	(15) 3275-9400	200.000,00
Itapetininga/SP	4	Rua Desembargador Alcides de Almeida, nº 105	J.J. Gomes Imóveis	Tássia	(15) 3272-1666	250.000,00
Itapetininga/SP	5	Rua Alfredo Pinto de Paula, em frente ao nº 294	Imobiliária Company	Márcia	(15) 99854-5003	1.100.000,00
Itapetininga/SP	6	Rua Carlos Araújo, nº 165	Conceito Imóveis	Ana Paula	(15) 3271-2424	730.000,00
Itapetininga/SP	7	Rua Esaú Isaac, nº 220	Proprietário	Danilo	(15) 98824-9519	320.000,00
Itapetininga/SP	8	Rua Augusto Graco dos Santos, ao lado nº 659	Paulo Nalesso Imóveis	Paulo	(15) 99789-5341	1.900.000,00
Itapetininga/SP	9	Rua José de Almeida Carvalho, nº 1650	Imóveis Conecta	Andrea	(15) 99645-4619	2.000.000,00

CIDADE	N	CONSTRUÇÃO			TERRENO				LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
		IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE (m)	TOPOGRAFIA	Ftop	ÁREA (m²)			
Itapetininga/SP	1	--	--	0,00	30,00	plana	1,00	300,00	regular	Oferta	jul/24
Itapetininga/SP	2	--	--	0,00	7,00	plana	1,00	143,75	regular	Oferta	jul/24
Itapetininga/SP	3	30	1,212	89,00	9,00	plana	1,00	89,00	regular	Oferta	jul/24
Itapetininga/SP	4	--	--	0,00	10,00	plana	1,00	300,00	boa	Oferta	jul/24
Itapetininga/SP	5	--	--	0,00	7,00	plana	1,00	2.000,00	regular	Oferta	jul/24
Itapetininga/SP	6	--	--	0,00	15,00	plana	1,00	650,00	boa	Oferta	jul/24
Itapetininga/SP	7	--	--	0,00	10,00	plana	1,00	300,00	boa	Oferta	jul/24
Itapetininga/SP	8	--	--	0,00	30,00	plana	1,00	3.025,00	boa	Oferta	jul/24
Itapetininga/SP	9	20	1,326	500,00	25,00	plana	1,00	500,00	privilegiada	Oferta	jul/24

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Frente	15,50	Coef. Frente	1,116
At	410,16	Coef. Profund.	1,000
Prof. Equiv.	26,46	Fator Área	1,000
		*topografia	1,000
		**fator localização	1,00

*plana.
** localização privilegiada.

PARÂMETROS GERAIS			INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
ZONA		R8N	2010,79	8
Fr	10,00	f	0,25	1,397
Pmi	20,00	p	0,50	159,16
Pma	40,00	ca	0,00	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO			78,61	
VALOR MÉDIO			956,69	
VALOR MÍNIMO			878,08	-8,22%
VALOR MÁXIMO			1035,30	8,22%

Será adotado o valor médio.

Eduardo Ceconelo

Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator topografia			
Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1,0000	1,0000	0,00	540,00
1,0000	1,0000	0,00	751,30
1,0000	1,0000	0,00	427,09
1,0000	1,0000	0,00	750,00
1,0000	1,0000	0,00	495,00
1,0000	1,0000	0,00	1.010,77
1,0000	1,0000	0,00	960,00
1,0000	1,0000	0,00	565,29
1,0000	1,0000	0,00	1.541,92
Média			782,37
L. Inf.			547,66
L. Sup.			1.017,09
Desvio			349,52
CV			0,447
SIM			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA							
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno VU
1	180.000,00	0,90	0,00	162.000,00	30,00	10,00	300,00 540,00
2	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	7,00	20,54	143,75 751,30
3	200.000,00	0,90	141.988,87	38.011,13	9,00	9,89	89,00 427,09
4	250.000,00	0,90	0,00	225.000,00	10,00	30,00	300,00 750,00
5	1.100.000,00	0,90	0,00	990.000,00	7,00	285,71	2.000,00 495,00
6	730.000,00	0,90	0,00	657.000,00	15,00	43,33	650,00 1.010,77
7	320.000,00	0,90	0,00	288.000,00	10,00	30,00	300,00 960,00
8	1.900.000,00	0,90	0,00	1.710.000,00	30,00	100,83	3.025,00 565,29
9	2.000.000,00	0,90	1.029.040,66	770.959,34	25,00	20,00	500,00 1.541,92
			Média	782,37			
			L. Inf.	547,66			
			L. Sup.	1.017,09			
			Desvio	349,52			
			CV	0,447			

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator área				
N	Fator área	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.	
1	0,9248	-40,61	499,39	
2	0,8772	-92,29	659,02	
3	0,8261	-74,25	352,84	
4	0,9248	-56,41	693,59	
5	1,2190	108,41	603,41	
6	1,0592	59,88	1.070,65	
7	0,9248	-72,20	887,80	
8	1,2837	160,39	725,68	
9	1,0508	78,27	1.620,19	
		Média	790,28	
		L. Inf.	553,20	
		L. Sup.	1.027,37	
		Desvio	373,92	
		CV	0,473	

NÃO

Homogeneização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	0,75	1,3333	180,00	720,00
2	0,75	1,3333	250,43	1.001,74
3	0,75	1,3333	142,36	569,46
4	1,00	1,0000	0,00	750,00
5	0,75	1,3333	165,00	660,00
6	1,00	1,0000	0,00	1.010,77
7	1,00	1,0000	0,00	960,00
8	1,00	1,0000	0,00	565,29
9	1,25	0,8000	-308,38	1.233,53
		Média	830,09	
		L. Inf.	581,06	
		L. Sup.	1.079,11	
		Desvio	231,10	
		CV	0,278	

SIM

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas		Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos		ÓTIMO			1	0,000%					
		MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos		BOM			2	2,520%					
		INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples		REGULAR			3	18,100%					
		DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes		MAU			4	52,600%					
		MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)		DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R\$N	2.010,79	jul/24		
Benfeitoria		Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
1	--	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
2	--	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
3	30	70	3,0	20%	89,00	1,212		2.437,08	216.899,90	65,5%	141.988,87
4	--	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
5	--	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
6	--	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
7	--	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
8	--	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
9	20	60	2,5	20%	500,00	1,326		2.666,31	1.333.153,77	77,2%	1.029.040,66

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.						
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%						
	MUITO BOM			1,5	0,032%						
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%						
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%						
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%						
	DEFICIENTE			3,5	33,200%						
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%						
	MUITO MAU			4,5	75,200%						
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R\$N	2.010,79	jul/24			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Conveniência, escritório, depósito, banheiro	15	70	2,0	20%	70,00	1,440	2.895,54	202.687,63	87,8%	178.037,01	
Cobertura de Bombas	15	30	2,0	10%	260,00	0,486	977,24	254.083,42	64,8%	164.728,64	
Sub total (1)					330,00			342.765,65			
Projeto civil, elétrico e pluvial (6%)		montante a ser aplicado sobre o valor das benfeitorias								20.565,94	
Projetos complementares (2%)		montante a ser aplicado sobre o valor das benfeitorias								6.855,31	
Aprovação junto aos órgãos		verba								30.000,00	
Limpeza e terraplanagem do terreno					410,16		5,00			2.050,80	
Materiais elétricos e pluviais (15%)		montante a ser aplicado sobre o valor das benfeitorias								51.414,85	
Sub total (2)					110.886,90						
Total (1) + (2)										453.652,55	
Infra - Estrutura - 10% do valor depreciado		refere-se a pista para circulação de veículos; base para colocação dos tanques; muros de divisa e despesas excepcionais								34.276,56	
Total Total (1) + (2) + Infra - Estrutura		330,00								487.929,11	

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
NOTA Observar subseção 9.1. PONTOS					11

Grau			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Nota Observar subseção 9.1.			

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

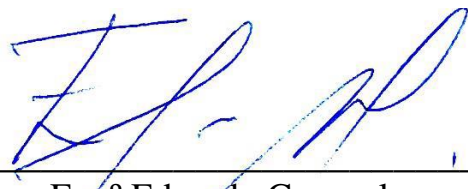
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CECONELO em 09/09/2024 às 12:30, sob o número WIGA24700977370. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1088988-88.2023.8.26.0399 e código QR27KQ.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 32 (trinta e duas) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, quatro anexos.

Itapetininga, 9 de agosto de 2024.



Engº Eduardo Ceconelo
CREA/SP: 5060938814

ANEXOS

- Anexo I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- Anexo II – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- Anexo III – QUESITOS.
- Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.